

Рис. 2. Карта местоположения объекта

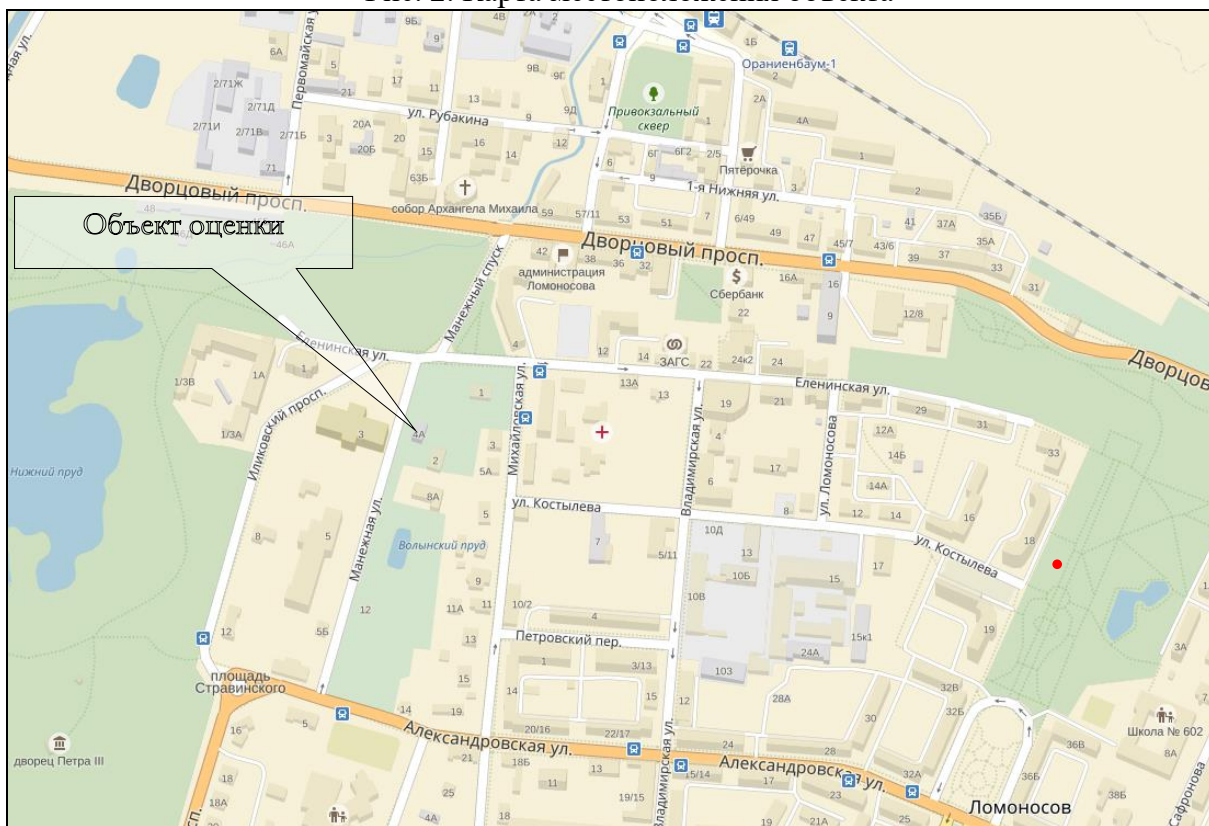


Рис. 3. Карта местоположения объекта





Рис. 4. Карта местоположения объекта

2.2. Описание местоположения объекта:

2.2.1. Краткое описание района.

Согласно существующему административно-территориальному делению объект оценки расположен в городе Ломоносов — города федерального значения Санкт-Петербурга, расположенный в границах современного Петродворцового района Санкт-Петербурга.

Петродворцовый район — административно-территориальная единица Санкт-Петербурга на южном побережье Финского залива, в 30 км от центра города. Год основания 1938 год. Площадь, кв. км 109км². Население, чел. 135 565 чел.

2.2.2. Границы района.

На севере он граничит с акваторией Финского залива, с Ломоносовским районом — с юга и запада, а с востока — с Красносельским. Муниципальные образования района: Петергоф, Ломоносов и Стрельна.

2.2.3. Транспортное обеспечение.

Транспортную доступность района можно назвать неудовлетворительной. Наибольшая напряженность на дорогах возникает во время дачного сезона.

Основной автотранспортной магистралью Петродворцового района, которая постоянно перегружена транспортом, является Санкт-Петербургское шоссе, идущее вдоль побережья из города в Сосновый Бор. Также важными автомагистралями считаются Санкт-Петербургский проспект и шоссе Ломоносовское, Ропшинское, Гостилицкое, Волхонское.

По территории района проложена ж/д линия на Ломоносов со станциями Бронка, Колония, Кронштадтская Колония, Ораниенбаум, Мартышкино, Университетская, Старый Петергоф, Новый Петергоф, Красные Зори, Стрельна.

В период навигации от гавани Петродворцового района ходят теплоходы к центру Петербурга.

2.2.4. Обеспеченность района инженерной инфраструктурой.

Петродвоцовый район обеспечен всеми жизненно важными инженерными коммуникациями:

- Водоснабжением

- Канализацией
- Электроэнергией
- Теплоснабжением
- Слаботочными системами

2.2.5. Экология района.

Экологический фон в Петродворцовом районе благополучный. Благодаря тому, что здесь очень мало промышленных предприятий, а те, что существуют, не слишком вредят окружающей среде, а также обилию зеленых насаждений, парков, скверов и просто нетронутых строительством земельных участков, воздух в районе чистый, за исключением областей, находящихся в непосредственной близости от железной дороги и крупных автотранспортных магистралей. Почвы и грунтовые воды также загрязнены слабо.

2.2.6. Жилой фонд.

Большую часть жилищного фонда района составляют малоэтажные постройки. Жилая недвижимость Петродворцового района представлена в основном коттеджными поселками высокого ценового сегмента, а также жилыми комплексами эконом- и комфорт-класса, расположенными в непосредственной близости от транспортных магистралей. В целом Петродворцовый район Санкт-Петербурга считается элитным и зеленым, из преимуществ жизни здесь – близость к объектам культурного наследия и акватории Финского залива, из недостатков – существенные транспортные проблемы, особенно во время проведения мероприятий на высшем уровне во Дворце конгрессов

2.2.7. Социальная инфраструктура.

В Петродворцовом районе находится более 15 средних образовательных школ, лицеев и гимназий, около 20 детских дошкольных учреждений и учреждений дополнительного образования, несколько библиотек, музыкальные и художественные школы, а также множество творческих и спортивных объединений для детского и подросткового досуга. Есть частные и государственные поликлиники и больницы, стоматологические консультации и травмпункты. Особое место среди них занимает современный Медицинский центр, принадлежащий Санкт-Петербургскому государственному университету.

2.2.8. Коммерческая инфраструктура.

Помимо туризма и строительства элитного жилья, Петродворцовый район зарабатывает за счет деятельности расположенных на его территории предприятий, некоторые из которых имеют общегородское и федеральное значение.

В Стрельне и других муниципальных образованиях Петродворцового района находится множество малых и средних предприятий по оказанию услуг населению, торговых точек, ремонтных мастерских, гаражных комплексов и тому подобного.

2.2.9. Промышленность.

На территории района располагаются следующие промышленные предприятия:

- Петродворцовый часовой завод;
- 61-й бронетанковый ремонтный завод;
- 55-й металлообрабатывающий завод;
- завод «Машрыбпром»;
- птицефабрика «Красные Зори»;
- завод ООО «БСХ Бытовые Приборы» по производству холодильников и стиральных машин — дочернее предприятие концерна BSH Hausgeräte GmbH на территории ОЭЗ «Нойдорф».

2.2.10. Перспективы развития района.

Приоритетным направлением как краткосрочной, так и долгосрочной перспективы развития Петродворцового района Санкт-Петербурга является сохранение и стабильное развитие многофункционального профиля экономики, основу которой составляют наука, промышленность, инвестиционная привлекательность и развитие высокотехнологичных и

наукоемких отраслей. За счет привлечения инвестиций в районе поэтапно будут решаться вопросы развития и совершенствования всего комплекса инфраструктуры.

2.2.11. Описание микрорайона, в котором расположен объект оценки.

Объект оценки расположен в центральной части г. Ломоносов Ломоносовского района Санкт-Петербурга, в границах кадастрового квартала 2052502, ограниченного:

- с юга – Александровской улицей;
- с запада – Манежной улицей;
- с севера – Еленинской улицей;
- с востока – Михайловской улицей.

Транспортная доступность

Транспортная доступность Объекта автомобильным транспортом характеризуется как отличная. Объект оценки расположен в центре г. Ломоносов, при этом расстояние от центра Санкт-Петербурга составляет 41 км; ближайшие крупные транспортные магистрали расположены: Дворцовый проспект переходящий в Краснофлотское шоссе с прямым сообщением с КАД – на расстоянии 290 м, Ораниенбаумский проспект – на расстоянии 1800 м.

Непосредственно к Объекту оценки подъезд возможен с Манежной и Михайловской улиц. Имеются условия для подъезда легкового и крупногабаритного автотранспорта. Интенсивность транспортных потоков вблизи Объекта оценки – средняя. Подъезд – без ограничений, осуществляется по асфальтированным дорогам, круглогодично.

Доступность Объекта оценки общественным автотранспортом характеризуется как удовлетворительная. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на расстоянии 140 м от Объекта оценки, на Михайловской улице. По Михайловской улице проходят маршруты наземного общественного транспорта (автобусы № 1Л, 3АЛ, 3Л, 653, 653А, 653Б, 681, 691А, 7Л), а также маршрутные такси №№801, К300, К343, К424А. Расстояние до ближайшей ж/д станции Ораниенбаум-1 Октябрьской железной дороги составляет 800 м.

Интенсивность пешеходных потоков вблизи Объекта оценки – низкая. Центры притяжения пешеходных потоков в ближайшем окружении Объекта оценки отсутствуют, пешеходные потоки формируются в основном жителями квартала и сотрудниками близлежащих предприятий.

Условия парковки. Организованная парковка у здания – отсутствует. Парковка носит «стихийный» характер, возможна во дворе здания, а также вдоль Манежной улицы.

Состояние инженерной инфраструктуры

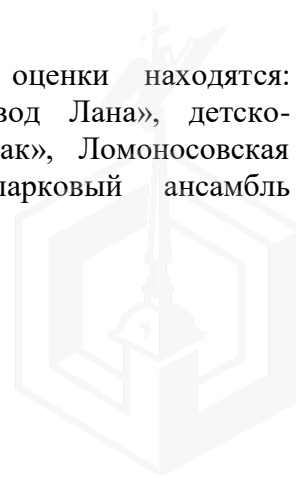
Микрорайон централизованно обеспечен электроэнергией, водоснабжением, канализацией, теплоснабжением и газоснабжением.

Окружающая застройка

Объект оценки расположен в северной части квартала 2052502, по Манежной улице. Квартал, где расположен Объект оценки, – смешанной застройки (жилой и общественно-деловой), преобладает жилая застройка. В районе локации Объекта оценки, в пределах границ квартала его расположения, находятся:

- в южной части квартала – малоэтажная жилая застройка, территория Часовни Святителя Николая Чудотворца;
- в северной и восточной части квартала – малоэтажная жилая застройка, ресторан «Автобиография»;
- в западной части квартала – незастроенная территория.

В ближайшем окружении квартала расположения Объекта оценки находятся: существующая малоэтажная жилая застройка, ОАО «Хлебозавод Лана», детско-юношеская спортивная школа, школа № 429, стадион «Спартак», Ломоносовская межрайонная больница им. И. Н. Юдченко, Дворцово-парковый ансамбль «Ораниенбаум».



2.3. Описание земельного участка

Площадь земельного участка	1 255 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	78:40:2052502:2080
Зонирование по градостроительной ценности	Ген. план СПб - «2ЖД» - зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием проживающего населения; ПЗЗ – «Т2ЖД2» - зона малоэтажных многоквартирных жилых домов и объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторических пригородов Санкт-Петербурга, с включением объектов инженерной инфраструктуры.
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Квартал 2052502, в котором расположен земельный участок, обеспечен централизованными сетями водоснабжения, канализации, отопления, газоснабжения, электроснабжения
Ближайшее окружение	Среднеэтажная разреженная жилая застройка с включением объектов социального, культурного и общественно-делового назначения.
Подъезд к участку	Со стороны Манежной улицы
Форма участка, рельеф	Рельеф земельного участка ровный с незначительным перепадом высот. Земельный участок имеет прямоугольную форму.

2.4. Описание улучшений

2.4.1. Общие характеристики здания:

Кадастровый номер	78:40:2052502:2046
Площадь застройки, кв.м.	249,8
Общая площадь здания, кв. м.	352,8
Жилая площадь здания, кв. м.	244,1
Объем здания, куб. м.	1 499
Группа капитальности	I
Назначение	Многokвартирный дом
Материал	Кирпич
Год постройки	1 959
Год последнего капитального ремонта	Данные отсутствуют
Этажность	2
Наличие подвала	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Вход (улица/двор)	1 отдельный вход
Окна (количество, направленность)	Все оконные проемы закрыты металлическим настилом
Инженерная инфраструктура	
Электроснабжение	Скрытая проводка
Водоснабжение	От городской центральной сети
Канализация	Сброс в городскую сеть
Отопление (централизованное/печное)	От собственной котельной
Газ магистраль	Центральное
Лифт	Нет

Техническое состояние инженерных систем	Данные отсутствуют
Общее техническое состояние здания	Аварийное
Состояние по осмотру	Аварийное

2.4.2. Техническое состояние конструктивных элементов:

Наименование конструктивных элементов	Материал конструкции, Тип исполнения	Состояние
Фундамент	Бутовый ленточный	Трещины
Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные	Трещины
Перекрытия	Деревянные	Трещины
Крыша	Железная по деревянной обрешетке	Повреждения
Полы	Дощатые, окрашены	Стертость, трещины
Проемы	Оконные – двойные створные. Дверные - филенчатые	Трещины, перекосы
Внутренняя отделка	Мокрая штукатурка стен и потолков	трещины
Системы инженерного обеспечения	Электроснабжение, Водоснабжение, Канализация, Газоснабжение, Отопление	Данные отсутствуют
Разные работы	Лестницы железобетонные по стальным косоурам	Данные отсутствуют

2.4.3. Описание локального окружения:

Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т. ч. их текущее использование, техническое состояние, этажность и др.	В ближайшем окружении квартала расположения Объекта оценки находятся: существующая малоэтажная жилая застройка, ОАО «Хлебозавод Лана», детско-юношеская спортивная школа, школа № 429, стадион «Спартак», Ломоносовская межрайонная больница им. И. Н. Юдченко, Дворцово-парковый ансамбль «Ораниенбаум».
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Благоустройство окружающей территории отсутствует.
Наличие парковки	Организованная парковка у здания – отсутствует. Парковка носит «стихийный» характер, возможна во дворе здания, а также вдоль Манежной улицы.

<p>Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, близость к остановкам общественного транспорта и др.)</p>	<p>Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на расстоянии 140 м от Объекта оценки, на Михайловской улице. По Михайловской улице проходят маршруты наземного общественного транспорта (автобусы № 1Л, 3АЛ, 3Л, 653, 653А, 653Б, 681, 691А, 7Л), а также маршрутные такси №№801, К300, К343, К424А. Расстояние до ближайшей ж/д станции Ораниенбаум-1 Октябрьской железной дороги составляет 800 м.</p>
---	---

2.4.4. Обременения объекта:

А) Основные условия договора аренды (отдельно на здание и на земельный участок (при наличии)):

- В соответствии с выпиской из ЕГРП № 78-78/005-78/052/005/2016-411/1 от 20.07.2016 объект оценки арендными отношениями не обременен.

Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты (отдельно на здание и на земельный участок (при наличии)):

Согласно Распоряжению КИО № 2153-рзк от 01.06.2016 об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории в отношении земельного участка в составе Объекта оценки установлены следующие ограничения (обременения) в использовании:

- охранная зона сетей связи и сооружений связи площадью 34 кв.м;
- охранная зона канализационных сетей, площадью 567 кв.м;
- охранная зона канализационных сетей, площадью 25 кв.м;
- охранная зона объектов культурного наследия, площадью 1255 кв.м;
- охранная зона водопроводных сетей, площадью 213 кв.м;
- охранная зона водопроводных сетей, площадью 338 кв.м;
- охранная зона газораспределительной сети площадью 168 кв.м.

Участок отсутствует в Перечне зеленых насаждений общего пользования, указанном в приложении №1 к Закону СПб от 08.10.2007 г. №430-85 «О зеленых насаждениях общего пользования».

Участок отсутствует в Адресном перечне территорий зеленых насаждений внутриквартального озеленения, подготовленном по результатам инвентаризации 2009 года, указанном в приложении №1 к Закону СПб от 28.06.2010 №396-88 «О зеленых насаждениях в Санкт-Петербурге».

Согласно приказу КГИОП от 26.01.2016 №2-625/16-0-1 оцениваемое здание не является объектом культурного наследия. К земельному участку непосредственно не примыкают объекты культурного наследия.

Согласно приказу КГИОП от 28.01.2016 №13-113-1 земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, Манежная улица, дом 4а, литера А расположен в охранной зоне объектов культурного наследия 3 (участок ОЗ 3-1), расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (Петродворцовый район).

По данным Справки ГО и ЧС объект оценки не является объектом гражданской обороны.



2.4.5. Фотографии объекта оценки



Фото 1



Фото 2

Подъезд к объекту со стороны Манежной улицы



Фото 3

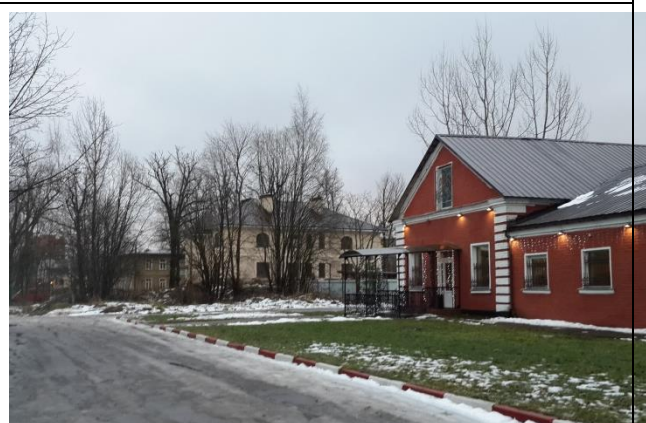


Фото 4

Окружение объекта оценки ул. Манежная, 8а ресторан «Биография_бар»



Фото 5



Фото 6

Окружение объекта оценки (ул. Манежная)

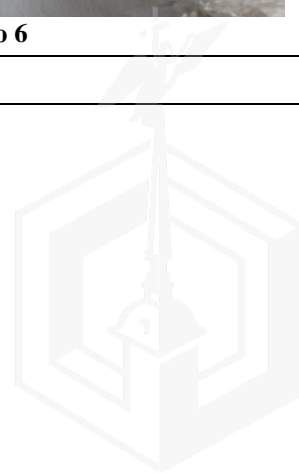




Фото 7



Фото 8

Окружение объекта оценки



Фото 9



Фото 10

Общий вид участка



Фото 11



Фото 12

Объект капитального строительства на земельном участке (жилой дом)





Фото 13



то 14

Фо

Объект капитального строительства на земельном участке (жилой дом)



Фото 15



Фото 16

Состояние кирпичной кладки наружных стен объекта капитального строительства (жилого дома)



Фото 17



Фото 18

Состояние кирпичной кладки внутренних и наружных стен объекта капитального строительства (жилого дома)



2.4.6. Акт осмотра объекта оценки

А К Т
контрольного осмотра объекта оценки, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Манежная, д. 4а, лит. А

21 декабря 2016 г.

Объект оценки - земельный участок (кадастровый номер 78:40:2052502:2080), общей площадью 1 255 кв. м, с расположенным на нем капитальным зданием (кадастровый номер 78:40:2052502:2046), общей площадью 352,8 кв. м.

Здание – капитальное, двухэтажное. Несущие конструкции – кирпичные, фундамент – бутовый, ленточный, построено в 1959 году. Назначение здания – многоквартирный дом. Согласно приказу КГИОП от 26.01.2016 №2-625/16-0-1 оцениваемое здание не является объектом культурного наследия.

Наименование конструктивных элементов	Материал конструкции, Тип исполнения	Состояние
Фундамент	Бутовый ленточный	Трещины
Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные	Трещины
Перекрытия	Деревянные	Трещины
Крыша	Железная по деревянной обрешетке	Повреждения
Полы	Дошчатые, окрашены	Стертость, трещины
Проемы	Оконные – двойные створные. Дверные - филенчатые	Трещины, перекосы
Внутренняя отделка	Мокрая штукатурка стен и потолков	трещины
Системы инженерного обеспечения	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение, отопление	Данные отсутствуют
Разные работы	Лестницы железобетонные по стальным косярам	Данные отсутствуют

Общее техническое состояние оцениваемого здания может быть охарактеризовано как аварийное (на основании заключения МВК №152/1154 от 21.07.2008 г.) – многоквартирный дом не может быть использован в соответствии с его назначением.

Представитель (Оценщик ООО «Клиринг»)	
Должность	Оценщик II категории
Ф. И. О.	Рудык А.И.
Подпись	



2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

На основании анализа градостроительной документации, а также принимая во внимание анализ итогов мониторинга рынка и выводы, сделанные по итогам описания Объекта оценки, Оценщики считают, что наиболее эффективным вариантом использования является снос существующего ОКС и строительство 4-х этажного многоквартирного жилого дома (предельная высота здания - 12 м до конька крыши).

2.6. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки без учета обременения договором аренды	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	8 500 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади здания, руб.	5 426
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м земли, руб.	6 773
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом обременения договором аренды	
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом обременения, (руб.) округленно	Договором аренды не обременен
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, (руб./кв. м)	-

